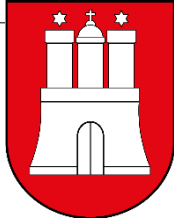


FREIE UND HANSESTADT HAMBURG



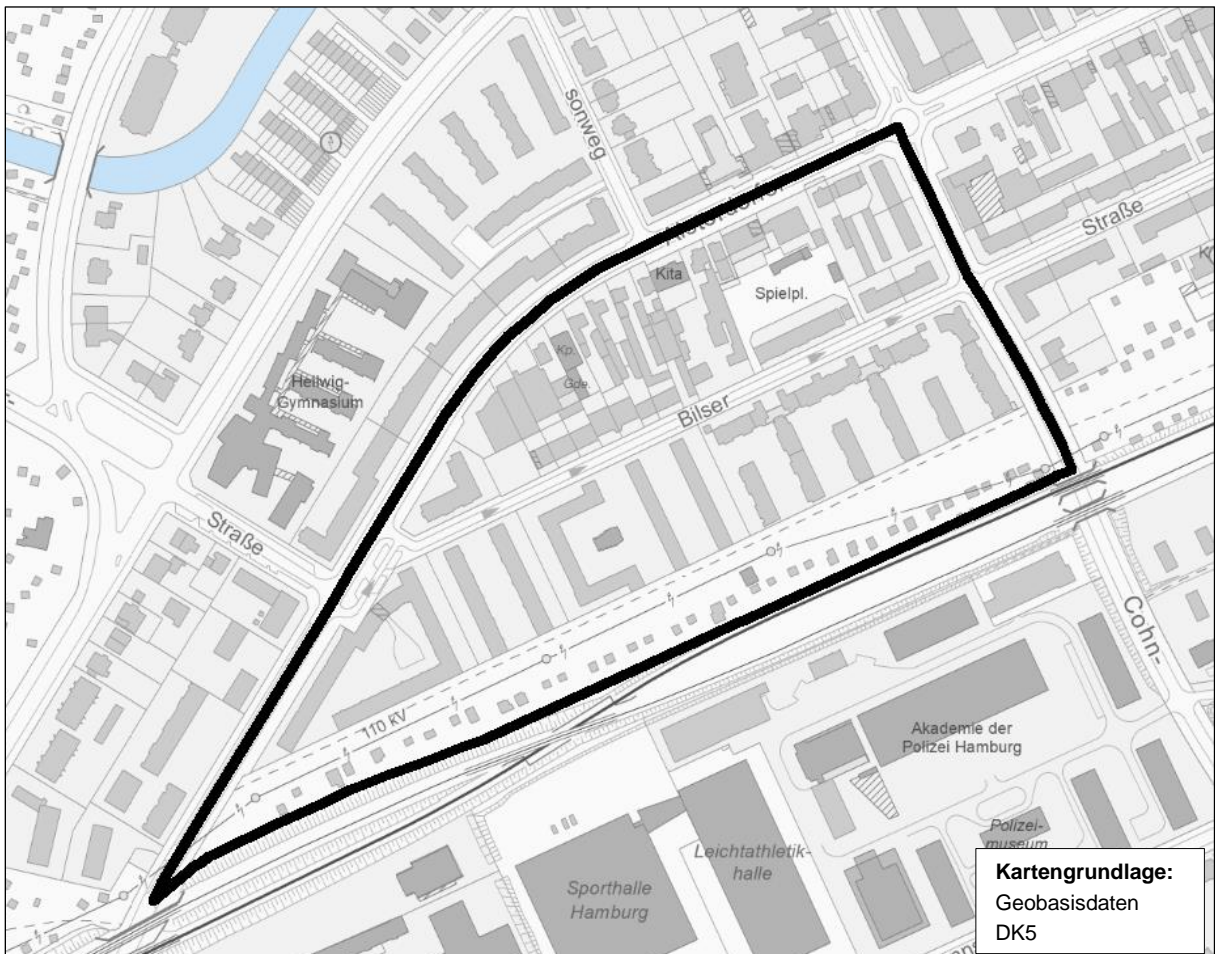
Bebauungsplan (Entwurf) Alsterdorf 7 (2. Änderung) Begründung

Bezirk Hamburg-Nord

Ortsteil 407

Übersichtsplan

ohne Maßstab



Inhalt

1	Anlass der Planung	3
2	Grundlage und Verfahrensablauf	4
3	Planerische Rahmenbedingungen	4
3.1	Raumordnung und Landesplanung	4
3.1.1	Flächennutzungsplan	4
3.1.2	Landschaftsprogramm einschließlich Arten- und Biotopschutz	4
3.2	Rechtlich beachtliche Rahmenbedingungen	5
3.2.1	Bestehende Bebauungspläne	5
3.2.2	Altlastenverdächtige Flächen	5
3.2.3	Kampfmittelverdacht	5
3.2.4	Gewässer- , Hochwasser – und Küstenschutz	5
3.2.5	Artenschutz	6
3.2.6	Baumschutz	6
3.2.7	Klimaschutz	6
3.3	Planerisch beachtliche Rahmenbedingungen	7
3.3.1	Übergeordnete Programm- und Entwicklungspläne	7
3.3.2	Fachtechnische Untersuchungen und Gutachten	9
3.4	Angaben zum Bestand / Örtliche Verhältnisse	9
4	Umweltbericht	10
5	Planinhalt und Abwägung	11
5.1	Abwägungsergebnis	16
6	Maßnahmen zur Verwirklichung der Planung, Bodenordnung	16
7	Aufhebung bestehender Pläne, Hinweise auf Fachplanungen	16
8	Flächen- und Kostenangaben	16
8.1	Flächenangaben	16
8.2	Kostenangaben	16

1 Anlass der Planung

Im Stadtteil Alsterdorf befindet sich der im bezirklichen Gewerbeflächenkonzept enthaltene Gewerbestandort „Alsterdorfer Straße“. Das Gewerbegebiet weist die klassischen Gewerbe- und Handwerksbetriebe zzgl. gewerblicher Nutzungen u.a. aus dem Dienstleistungs- und Gesundheitssektor auf. Darüber hinaus sind zum einen Büro- und Nahversorgungs Nutzungen sowie – historisch bedingt – zum anderen in Teilen Wohnungen als typisch gewerbegebietsfremde Nutzungen vorzufinden. Das Gewerbegebiet verfügt über eine historisch gewachsene, durchmischte Nutzungsstruktur, die sich über viele Jahrzehnte entwickelt hat. Es ist erklärtes Ziel von Bezirkspolitik und -verwaltung, an diesem Gewerbestandort mit seiner vitalen Gewerbestruktur festzuhalten, nicht zuletzt deshalb, weil Gewerbeflächen im Bezirk Hamburg-Nord knapp sind und grundsätzlich keine neuen Gewerbeflächen mehr generiert werden können. Die Entwicklungsstrategie des bezirklichen Gewerbeflächenkonzepts von 2018 sieht für die gewerblichen Flächen entlang der Alsterdorfer Straße eine Weiterentwicklung durch gewerbliche Nutzungsintensivierung für Handwerk, urbane (emissionsarme) Produktion oder das Kreativgewerbe unter Abwehr weiterer Wohnnutzungen vor. Die Stärkung der gewerblichen Nutzung wurde zudem durch den einstimmigen Beschluss der Bezirksversammlung (Drs. 21-5161.1 „Moderne Gewerbeentwicklung in Alsterdorf fördern“) bekräftigt. Aufgrund des politischen Beschlusses wurde außerdem ein Entwicklungskonzept für das Gewerbegebiet erarbeitet. Die Konzeptentwicklung erfolgte unter Einbeziehung der betroffenen Eigentümerinnen und Eigentümern sowie Gewerbetreibenden durch Veranstaltungen, Interviews und Workshops. Das Entwicklungskonzept bildet die strategische Grundlage für die langfristige Sicherung und zukunftsfähige Weiterentwicklung des Standorts Alsterdorfer Straße als Gewerbegebiet (siehe Entwicklungskonzept „Gewerbestandort Alsterdorfer Straße“ von 2025).

Mit dem Bebauungsplan Alsterdorf 7 (2. Änderung) sollen die politischen Beschlüsse sowie die inhaltliche Ausrichtung zur Stärkung und Sicherung des Gewerbes planungsrechtlich unterstrichen werden, indem im Bereich der Gewerbegebiete die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, um insbesondere die Ansiedlung von wohnähnlichen Nutzungen (z. B. Hotels, Boardinghouses, Serviced Apartments) durch den Ausschluss von Beherbergungsstätten einzuschränken. Dadurch sollen die als Gewerbegebiet ausgewiesenen Flächen für produzierendes, verarbeitendes und dienstleistendes Gewerbe sowie handwerkliche Nutzungen langfristig verfügbar bleiben und vor Verdrängung geschützt werden. Beherbergungsstätten sind nicht auf einen Standort im Gewerbegebiet angewiesen, da sie auch in anderen Gebietskategorien regelhaft oder ausnahmsweise zulässig sind.

Darüber hinaus sollen Lagerhäuser und Lagerplätze zukünftig nur in Verbindung mit einem gewerblichen Betrieb zulässig sein. Die eingeschränkte Zulässigkeit widerspricht z.B. der Ansiedlung von u.a. „Selfstorage“-Einrichtungen, die in der Regel nicht zur Belebung des Gewerbegebietes beitragen.

2 Grundlage und Verfahrensablauf

Grundlage für die Änderung des Bebauungsplans ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3635), zuletzt geändert am 27. Oktober 2025 (BGBl. I Nr. 257 S. 1).

Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluss N 1/24 (Amtl. Anz. Nr. 70 vom 30. August 2024, S. 1531) eingeleitet. Der Bebauungsplan wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB geändert. Von einer Umweltprüfung kann gemäß § 13 Abs. 3 BauGB abgesehen werden.

Auf die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit wurde gemäß § 13 Abs. 2 BauGB verzichtet. Die Beteiligung der Öffentlichkeit zum Bebauungsplan-Entwurf hat nach der Bekanntmachung vom __.__.____ (Amtl. Anz. Nr. __, S. __) stattgefunden.

Eine Planzeichnung erübrigt sich, da ausschließlich textliche Regelungen getroffen werden, deren Bezug zur Gebietsabgrenzung aus der Anlage zur Verordnung über die 2. Änderung des Gesetzes über den Bebauungsplan Alsterdorf 7 hervorgeht.

3 Planerische Rahmenbedingungen

3.1 Raumordnung und Landesplanung

3.1.1 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan für die Freie und Hansestadt Hamburg in der Fassung der Neubekanntmachung vom 22. Oktober 1997 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 485) stellt das Änderungsgebiet als Gemischte Bauflächen dar. Da die 2. Änderung des Bebauungsplans Alsterdorf 7 nur den Ausschluss einzelner Arten von Nutzungen unter Berücksichtigung der allgemeinen Zweckbestimmung vorsieht, hat dieses keine Auswirkungen auf die Darstellungen des Flächennutzungsplans. Im Übrigen hat das Änderungsgebiet eine Größe von weniger als 3 ha und könnte daher im Sinne der Parzellenunschärfe als unwesentliche Abweichung betrachtet werden. Eine Änderung der Darstellungen des Flächennutzungsplans ist nicht erforderlich.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans sind damit gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt.

3.1.2 Landschaftsprogramm einschließlich Arten- und Biotopschutz

Das Landschaftsprogramm der Freien und Hansestadt Hamburg vom 14. Juli 1997 stellt den Änderungsbereich im nordwestlichen Teil entlang der Alsterdorfer Straße bis zum Wolffsonweg als Milieu Etagenwohnen und im übrigen Bereich als Milieu Verdichteter Stadtraum dar. In Verlängerung des Wolffsonweg ist eine Grüne Wegeverbindung in Nord- Süd-Richtung dargestellt. Das Arten- und Biotopschutzprogramm als Teil des Landschaftsprogramms stellt für den zuvor beschriebenen nordwestlichen Teil des Änderungsbereiches den Biotopenentwicklungsraum Städtisch geprägte Bereiche teils geschlossener, teils offener Wohn- und sonstiger Bebauung mit mittlerem bis geringem Grünanteil (12) und für das übrige Gebiet den Biotopenentwicklungsraum Geschlossene und

sonstige Bebauung mit sehr geringem Grünanteil (13a) dar. Eine Änderung der Darstellungen im Landschaftsprogramm einschließlich Arten- und Biotopschutzprogramm ist nicht erforderlich.

3.2 Rechtlich beachtliche Rahmenbedingungen

3.2.1 Bestehende Bebauungspläne

Im Plangebiet gilt der Bebauungsplan Alsterdorf 7 vom 7. Oktober 1968 (HmbGVBl S. 220) mit der (ersten) Änderung vom 22. Februar 2016 (HmbGVBl S.67).

Der Bebauungsplan Alsterdorf 7 setzt in dem Änderungsgebiet ein Gewerbegebiet mit einer GRZ von 0,6 und einer GFZ von 1,2 fest. Es sind höchstens zwei Geschosse in geschlossener Bauweise möglich.

Durch die erste Änderung vom 22. Februar 2016 sind in dem Gewerbegebiet Einzelhandelsbetriebe, Bordelle und bordellartige Betriebe sowie Vergnügungsstätten unzulässig. Verkaufsstätten können ausnahmsweise zugelassen werden.

3.2.2 Altlastenverdächtige Flächen

Die Aussagen zu den altlastenverdächtigen Flächen aus der Begründung des Bebauungsplans Alsterdorf 7 sowie der 1. Änderung vom 22. Februar 2016 behalten Gültigkeit. Eine vertiefte Betrachtung im Rahmen der 2. Änderung ist daher nicht erforderlich.

3.2.3 Kampfmittelverdacht

Nach heutigem Kenntnisstand kann das Vorhandensein von Bombenblindgängern oder vergrabenen Kampfmitteln aus dem 2. Weltkrieg nicht ausgeschlossen werden. Bei Bauvorhaben oder Eingriffen in den Baugrund muss die Grundstückseigentümerin bzw. der Grundstückseigentümer oder eine von ihr bzw. ihm bevollmächtigte Person im Vorfelde die Kampfmittelfrage klären. Für eine Einstufung der Fläche bzgl. ihres Gefährdungspotentials auf Kampfmittel muss nach § 6 der Verordnung zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel (KampfmittelVO) vom 13. Dezember 2005 (HmbGVBl. S. 557), geändert am 8. Juli 2014 (HmbGVBl. S. 289 ein Antrag bei der Gefahrenerkundung Kampfmittelverdacht (GEKV) gestellt werden. Hierfür werden ein Eigentumsnachweis bzw. eine Vollmacht der Grundstückseigentümerin bzw. des Grundstückseigentümers (ausgenommen öffentliche Flächen) und eine Liegenschaftskarte mit eindeutiger Kennzeichnung der Antragsfläche benötigt.

3.2.4 Gewässer-, Hochwasser – und Küstenschutz

Vor dem Hintergrund nachbarschaftlicher, städtebaulicher Entwicklungen sowie zunehmender Starkregenereignisse und der Notwendigkeit der Klimaanpassung ist im Zuge von Neubauten eine Prüfung der wasserwirtschaftlichen Kapazitäten erforderlich

und die Oberflächenentwässerung entsprechend der Vorgaben der RegenInfraStrukturAnpassung (RISA) anzupassen.

Das Plangebiet liegt anteilig im Hochwasserrisikogebiet der Tideelbe. Trotz des Schutzes durch den öffentlichen Hochwasserschutz besteht ein Restrisiko bei extremen Sturmflutereignissen. Daher gibt der Bundesraumordnungsplan Hochwasserschutz einige wesentliche Regeln für die Raumplanung vor. Insbesondere ist bei Planungen von kritischer Infrastruktur in Risikogebieten auf eine hochwasserangepasste Bauweise zu achten und grundsätzlich die Möglichkeiten einer Evakuierbarkeit zu berücksichtigen.

Durch die vorliegende Änderung entstehen keine Auswirkungen auf die bestehende Entwässerungssituation.

3.2.5 Artenschutz

Für den Bebauungsplan sind bei der Umsetzung von Vorhaben die Vorschriften für die nach europäischem Recht besonders und streng geschützten Tier- und Pflanzenarten entsprechend § 44 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert am 23. Oktober 2024 (BGBl. I Nr. 323 S. 1, 22) zu beachten.

Die Änderung betrifft ausschließlich textliche Festsetzungen zum Ausschluss bestimmter Nutzungen. Auswirkungen auf den Artenschutz sind nicht zu erwarten.

3.2.6 Baumschutz

Für die in dem Änderungsgebiet vorhandenen Bäume und Hecken gilt die Hamburgische Baumschutzverordnung (BaumschutzVO) vom 28. Februar 2023 (HmbGVBl. S. 81, 126).

Die Änderung betrifft ausschließlich textliche Festsetzungen zum Ausschluss bestimmter Nutzungen. Auswirkungen auf den Baumschutz sind nicht zu erwarten.

3.2.7 Klimaschutz

Gemäß § 13 Abs. 1 S. 1 des Bundes-Klimaschutzgesetzes (KSG) vom 12. Dezember 2019 (BGBl. I S. 2513), zuletzt geändert am 15. Juli 2024 (BGBl. I Nr. 235, S. 1) in Verbindung mit § 1 des Hamburgischen Klimaschutzgesetzes (HmbKliSchG) vom 20. Februar 2020, zuletzt geändert am 13. Dezember 2023 (HmbGVBl. S. 443) sind die Aspekte des globalen Klimaschutzes und der Klimaverträglichkeit im Rahmen der Bauleitplanung zu berücksichtigen.

Da es sich im vorliegenden Fall um ein Verfahren zur textlichen Änderung handelt, das ausschließlich den Ausschluss einzelner Nutzungen betrifft und keine neuen klimarelevanten Auswirkungen erwarten lässt, sind weitergehende Ausführungen zum Klimaschutz nicht erforderlich. Die gesetzlichen Vorgaben wurden im Rahmen der Abwägung berücksichtigt.

3.3 Planerisch beachtliche Rahmenbedingungen

3.3.1 Übergeordnete Programm- und Entwicklungspläne

Hamburger Maß – Leitlinien zur lebenswerten kompakten Stadt

Die vom Senat beschlossenen Leitlinien bilden den Rahmen für ein angemessenes Hamburger Maß im Sinne einer nachhaltigen und zukunftsgerichteten Siedlungsentwicklung. Verabschiedet wurden sie im September 2019 von der Senatskommission für Stadtentwicklung und Wohnungsbau, um einheitliche Grundlagen für den Umgang mit baulicher Dichte und Gebäudehöhe bei städtebaulichen Vorhaben in Hamburg zu schaffen. Als „städtebauliches Entwicklungskonzept“ gemäß § 1 Absatz 6 Nr. 11 BauGB sind die Leitlinien im Bauleitplanverfahren zu berücksichtigen.

Hamburger Zentrenkonzept und Hamburger Leitlinien für den Einzelhandel

Zu berücksichtigen sind die Inhalte und Zielsetzungen des Hamburger Zentrenkonzepts zum Schutz und zur Entwicklung der Zentren (Senko-Drs. Nr. 190523/6). Insbesondere sollen die Zentren vor Beeinträchtigungen geschützt werden, die durch Ansiedlungen des Einzelhandels außerhalb zentraler Versorgungsbereiche hervorgerufen werden. Hierzu sind die Ziele und Ansiedlungsregeln der Hamburger Leitlinien für den Einzelhandel zu berücksichtigen.

Mit der Verordnung über die Änderung über den Bebauungsplan Alsterdorf 7 vom 22. Februar 2016 (HmbGVBI S.67) wurden Einzelhandelsbetriebe für die Bereiche des Gewerbegebietes ausgeschlossen. Diese sind lediglich in einem räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit einem Gewerbe- oder Handwerksbetrieb zulässig.

Gewerbeflächenkonzept Hamburg-Nord 2018

Im Gewerbeflächenkonzept Hamburg-Nord 2018 wird die Bedeutung der Sicherung und Qualifizierung bestehender Gewerbestandorte besonders hervorgehoben. Der Bezirk Hamburg-Nord ist aufgrund seiner hohen Siedlungsdichte und des damit verbundenen Flächenwettbewerbs zwischen Wohnen und Arbeiten in besonderem Maße auf eine strategische Steuerung seiner Gewerbeflächen angewiesen. Das Konzept stellt fest, dass trotz des Flughafens lediglich ca. 7 %¹ der für gewerbliche und industrielle Nutzungen planungsrechtlich ausgewiesenen Flächen Hamburgs im Bezirk Hamburg-Nord liegen, was die Notwendigkeit unterstreicht, bestehende Gewerbegebiete langfristig zu sichern und weiterzuentwickeln. Dabei sind „allen bezirklichen Standorten gemein [...] das Ziel, diese für gewerbliche Nutzungen zu sichern, untergenutzte Flächen zu mobilisieren und die Gebiete zukunftsfähig weiter zu entwickeln.“²

Das Gewerbegebiet „Alsterdorfer Straße“ zeichnet sich durch kleinteilige Grundstücke mit historisch gewachsenen Hinterhofstrukturen aus. Es handelt sich um eine historisch

¹ Vgl. Bezirksamt Hamburg-Nord 2018: Gewerbeflächenkonzept 2018, Seite 7

² Bezirksamt Hamburg-Nord 2018: Gewerbeflächenkonzept 2018, Seite 33

gewachsene Gemengelage mit einem Schwerpunkt auf Einzelhandel, Handwerk und Dienstleistungen. Es besteht aufgrund der umliegenden Wohnnutzung ein erheblicher Umnutzungsdruck in Richtung Wohnen und großflächigen Einzelhandel. Das Gewerbeflächenkonzept strebt für die gewerblichen Flächen entlang der Alsterdorfer Straße eine Weiterentwicklung durch gewerbliche Nutzungsintensivierung für Handwerk, urbane (emissionsarme) Produktion oder das Kreativgewerbe unter Abwehr weiterer Wohnnutzungen an.

Entwicklungskonzept „Gewerbestandort Alsterdorfer Straße“ 2025

Für das Gewerbegebiet liegt mit dem Entwicklungskonzept „Gewerbestandort Alsterdorfer Straße“ ein am 19.06.2025 durch die Bezirksversammlung Hamburg-Nord förmlich beschlossenes Konzept vor. Ziel des Konzepts ist die langfristige Sicherung und Stärkung des innerstädtischen Gewerbestandorts im Stadtteil Alsterdorf. Dabei wird die Bedeutung des Gebiets für kleinteiliges Handwerk mit Fokus auf kreatives und künstlerisches Handwerk, urbane Produktion und produktionsnahe Dienstleistungen betont.

Das Konzept identifiziert städtebauliche und funktionale Herausforderungen – insbesondere Nutzungskonflikte durch wohnähnliche Nutzungen – und leitet daraus konkrete Maßnahmen zur Flächenaktivierung, Nutzungssteuerung und Nachverdichtung ab. Im Mittelpunkt steht die Zielsetzung, die bauliche und betriebliche Nutzungsstruktur langfristig gewerblich zu stabilisieren und zu entwickeln.

Gründachstrategie

Im Rahmen des Planverfahrens ist die vom Senat am 8. April 2014 beschlossene „Gründachstrategie für Hamburg“ (Drucksache 20/11432) zu berücksichtigen. Ziel der Strategie ist es, eine nachhaltige Flächenentwicklung mit den Zielen der Klimafolgenanpassung und des Klimaschutzes zu verbinden.

Eine verbindliche Regelung zu Dachbegrünungen sieht die 2. Änderung des Bebauungsplanes Alsterdorf 7 nicht vor. Dachbegrünungen auf neuen Dächern werden ab 2027 durch das HmbKliSchG vorgeschrieben.

Strategie Grüne Fassaden

Als Ergänzung der Gründachstrategie und Baustein zur Anpassung Hamburgs an den Klimawandel ist im Frühjahr 2024 die „Strategie Grüne Fassaden“ (Drucksache 22/14976) vom Senat beschlossen worden. Im Planverfahren soll grundsätzlich geprüft werden, ob Fassadenbegrünungen an geeigneten Wänden festgesetzt werden können, um als Baustein des Hamburger Klimaplanes und der Qualitätsoffensive Freiraum die positiven Auswirkungen auf das Lokalklima und den Stadtraum umfänglich auszuschöpfen.

Eine verbindliche Regelung zu Fassadenbegrünungen sieht die 2. Änderung des Bebauungsplanes Alsterdorf 7 nicht vor.

Hamburger Klimaplan

Mit der zweiten Fortschreibung des Hamburger Klimaplan (Drucksache 22/12774) setzt der Senat die Klimaziele für Hamburg fest und unterlegt diese mit Maßnahmen. Sofern die Planung von den Zielen und Maßnahmen des Hamburger Klimaplan berührt ist, sind diese im Rahmen der Bauleitplanung zu berücksichtigen.

Der Inhalt der 2. Änderung des Bebauungsplanes Alsterdorf 7 wirkt sich nicht direkt auf Ziele und Maßnahmen des Hamburger Klimaplan aus.

3.3.2 Fachtechnische Untersuchungen und Gutachten

Aufgrund des alleinigen Planungsziel, die Zulässigkeit des Nutzungsspektrum eines Gewerbegebiets im Sinne der Sicherung und Stärkung des Gewerbes anzupassen, besteht kein Gutachtenbedarf.

3.4 Angaben zum Bestand / Örtliche Verhältnisse

Lage des Plangebiets

Das Plangebiet des geltenden Bebauungsplans Alsterdorf 7 liegt im Bezirk Hamburg-Nord, Stadtteil Alsterdorf (Ortsteilnummer 407) in zentraler Lage und befindet sich im nördlichen Teil des Hamburger Stadtgebiets, zwischen dem Stadtpark und dem Flughafen Hamburg. Ein besonderes Potenzial des Gewerbebestands ist seine integrierte städtische Lage. Anders als viele Gewerbegebiete in stadtrandnahen oder isolierten Lagen befindet sich das Gewerbegebiet „Alsterdorfer Straße“ innerhalb des zusammenhängend bebauten Stadtgebiets, unmittelbar nördlich der Hauptverkehrsachse „Ring 2“.

Der Geltungsbereich wird durch die Alsterdorfer Straße, die Carl-Cohn-Straße und die Südgrenze des Flurstücks 33 (Kleingärten) der Gemarkung Alsterdorf begrenzt.

Das Gebiet der Änderung betrifft das im Plangebiet des geltenden Bebauungsplans Alsterdorf 7 festgesetzte Gewerbegebiet zwischen Alsterdorfer Straße und Bilser Straße. Es umfasst die Flurstücke 1525, 257, 1463, 316, 1479, 1529, 2039, 263, 269, 623, 1612, 626, 1650, 1649, 288, 1686, 1530, 1480, 1138, 1462, 1141 und 1526 der Gemarkung Alsterdorf. Das Gebiet der Änderung umfasst eine Größe von 1,82 ha.

Die Grenzen des Plangebietes und des Änderungsgebiets sind der Anlage zur Verordnung über die 2. Änderung des Gesetzes über den Bebauungsplan Alsterdorf 7 zu entnehmen.

Gegenwärtige Nutzungen

Das Änderungsgebiet ist durch eine historisch gewachsene gemischte Nutzungsstruktur geprägt, die sich über Jahrzehnte entwickelt hat. Diese historisch gewachsene Gemengelage umfasst neben den klassischen Gewerbe- und Handwerksbetrieben eine Vielzahl von weiteren gewerblichen Nutzungen, z. B. aus dem Gesundheits- und Dienstleistungssektor sowie vereinzelt soziale Nutzungen und z. T. Wohnnutzungen als

typisch gewerbegebietsfremde Nutzung. Die ansässigen Unternehmen stammen vorwiegend aus den Bereichen Handwerk und Produktion, vereinzelt aus den Bereichen Technologie – und Ingenieurwesen, sowie Gesundheits- und Körperpflege. Ergänzt wird das Nutzungsspektrum durch therapeutische Einrichtungen, Dienstleistungsbüros (z.B. Planungsbüros) und einen Drogeriemarkt. Auf dem Flurstück 1463 der Gemarkung Alsterdorf (Alsterdorfer Straße 206) befinden sich sieben gewerblich betriebene Beherbergungsräume.

Entlang der Alsterdorfer Straße werden einzelne Gebäude derzeit (soweit bekannt) zu Wohnzwecken genutzt, obwohl dies formal planungsrechtlich nicht zulässig ist. Die rückwärtigen Bereiche werden überwiegend intensiv durch Handwerks- und Gewerbebetriebe genutzt.

Trotz der bestehenden Nutzungsvielfalt entspricht der Großteil der Nutzungen den typischen Anforderungen und Nutzungsarten eines Gewerbegebiets (GE), wie sie im geltenden Bebauungsplan vorgesehen sind.

Städtebauliche Struktur

Das Gewerbegebiet „Alsterdorfer Straße“ ist durch eine historisch gewachsene, kleinteilige Parzellierung mit schmalen und tiefen Grundstücken sowie Hinterhofstrukturen geprägt. Ergänzt wird diese Struktur durch eine differenzierte Baustruktur mit unterschiedlichen Geschossigkeiten und Bautypologien. Die Bebauung besteht überwiegend aus ein- bis zweigeschossigen Hauptgebäuden entlang der Alsterdorfer Straße sowie aus zahlreichen rückwärtigen Nebengebäuden und Garagenstrukturen. Die angrenzende Wohnbebauung weist eine Geschossigkeit von drei bis vier Etagen auf. Die Grundstücke sind überwiegend vollständig bebaut und erschlossen.

Erschließung und Mobilität

Das Gebiet ist in die städtischen, regionalen und überregionalen Verkehrssysteme gut angebunden, unter anderem durch die Nähe zum Ring 2 oder zur nördlich gelegenen Alsterkrugchaussee (B433, Magistrale M5). Darüber hinaus ist das Gebiet gut an den öffentlichen Nahverkehr angebunden. Die U-Bahnstation Alsterdorf (Linie U1) ist ca. 800 m entfernt. An der Alsterdorfer Straße befindet sich unter anderem die Haltestelle „Carl-Cohn-Straße“ der Buslinie 19 (Alsterdorf – Hauptbahnhof / ZOB).

Technische Infrastruktur

Das Plangebiet liegt im Versorgungsbereich des Fernwärmenetzes Hamburg (HEnW01) der Hamburger Energiewerke GmbH.

4 Umweltbericht

Das Änderungsverfahren wird im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt. Somit wird gemäß § 13 Absatz 3 BauGB von einer Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB, dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3

Absatz 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen; § 4c BauGB wird nicht angewendet.

Die Änderung des Bebauungsplans berührt nicht die Grundzüge der bestehenden Planung und führt zu keiner zusätzlichen Versiegelung von bebaubaren Grundstücksflächen oder sonstigen Eingriffen in Natur und Landschaft. Es sind hierdurch keine erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen des Naturhaushalts in dem Änderungsgebiet zu erwarten.

5 Planinhalt und Abwägung

Das Gewerbegebiet „Alsterdorfer Straße“ stellt im Bezirk Hamburg-Nord einen wichtigen innerstädtisch integrierten Gewerbebestandort dar, der vorwiegend auf regionale und lokale Teilmärkte ausgerichtet ist. Der Standort weist aktuell städtebauliche und strukturelle Defizite auf, zu denen unter anderem die besonders kleinteilige Parzellierung und große Tiefe der Grundstücke sowie Nutzungskonkurrenzen zählen. Gleichzeitig bietet er eine wichtige Chance zur Stärkung des lokalen Handwerks und Kleingewerbes in zentraler innerstädtischer Lage. Das Änderungsgebiet weist eine Nutzungsmischung auf, die im Wesentlichen aus kleinen und mittelständischen Gewerbebetrieben (z. B. Druckerei, Werkzeughersteller, Elektrotechniker), gewerblichen Gesundheits- und Körperpflegedienstleistungen, büro- und dienstleistungsbezogenen Nutzungen sowie Wohnnutzungen besteht. Vor dem Hintergrund der zunehmenden Flächenkonkurrenz in einer wachsenden und verdichteten Stadt wie Hamburg ist es für den Bezirk von zentraler Bedeutung, diese Flächen auch künftig für gewerbliche Nutzungen vorzuhalten. Der Erhalt und die Sicherung der Funktionsfähigkeit innerstädtischer Gewerbebestände sind entscheidend, um die wirtschaftliche Vielfalt und Versorgung auf bezirklicher Ebene nachhaltig zu gewährleisten.

Die 2. Änderung des Bebauungsplans Alsterdorf 7 beinhaltet hauptsächlich den Ausschluss von Beherbergungsstätten. Städtebauliche Zielsetzung im Gewerbegebiet „Alsterdorfer Straße“ ist es, die Flächen für Gewerbebetriebe im engeren Sinne, darunter produzierendes, verarbeitendes und dienstleistendes Gewerbe sowie handwerkliche Nutzungen zu sichern und Nutzungskonkurrenzen zu vermeiden. Diese Betriebe sind in besonderem Maße auf planungsrechtlich gesicherte und langfristige verfügbare Flächen angewiesen.

Planungsrechtlich sind jedoch verschiedene Nutzungen gemäß § 8 BauNVO allgemein zulässig, die diesem Ziel entgegenstehen. Hierzu zählen insbesondere solche Nutzungen, die durch ihre erhöhte Schutzbedürftigkeit (z. B. wohnähnliche Nutzungen wie Beherbergungsstätten) oder ihren Flächenverbrauch (z. B. nicht betriebsgebundene Lagerhäuser und -plätze) potenziell zu Einschränkungen für die gewerbliche Entwicklung führen. Diese Nutzungen können bestehende Betriebe in ihrer Funktionsweise beeinträchtigen oder zukünftige gewerbliche Ansiedlungen erschweren.

Daher werden mit der Planänderung gezielt solche Nutzungen ausgeschlossen oder eingeschränkt, die nicht zu den Kernfunktionen eines funktionsfähigen Gewerbegebiets

gehören. Ziel ist es, die Flächen effizient zu nutzen, betriebsnahe Strukturen zu fördern und planungsrechtliche Klarheit zu schaffen.

Für das Gebiet der 2. Änderung ist die Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3787), zuletzt geändert am 3. Juli 2023 (BGBl. I Nr. 176 S. 1, 6), maßgebend. Die Umstellung auf die aktuelle BauNVO begründet sich insbesondere durch die mit dem Gesetz zur Stärkung der Digitalisierung im Bauleitplanverfahren und zur Änderung weiterer Vorschriften (2023) eingeführten Anpassungen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus erneuerbaren Energien als Haupt- oder Nebenanlagen in Gewerbegebieten und die damit verbundenen Überschreitungsmöglichkeiten der zulässigen Grundfläche. Die Umstellung auf die aktuelle BauNVO kann damit, zumindest rein planungsrechtlich, Maßnahmen zum Klimaschutz hinsichtlich der Energieversorgung fördern (s. Kapitel 4.1 im Entwicklungskonzept Gewerbebestandort Alsterdorfer Straße). So erfolgt auch aktuell eine vom Bezirk initiierte "Beratungskampagne Photovoltaik" mit dem Ziel, Unternehmen und Eigentümer:innen im Gebiet an der Alsterdorfer Straße zu motivieren, bisher ungenutzte Dachflächen von Bestandsgebäuden für die Installation von Photovoltaikanlagen zu nutzen.

In § 2 des Gesetzes wird folgende Nummer 5 angefügt:

Ausschluss von Beherbergungsstätten

„5.1. Im Gewerbegebiet sind Beherbergungsstätten nach § 2 der Verordnung über den Bau und Betrieb von Beherbergungsstätten vom 5. August 2003 (HmbGVBl. S. 448) unzulässig.“

Das Gewerbegebiet Alsterdorfer Straße ist einem fortwährenden Umnutzungsdruck, insbesondere durch Anträge für Boardinghäuser und Hotelnutzungen, ausgesetzt. Diese Nutzungen sind dort planungsrechtlich zwar zulässig, stehen jedoch nicht im Einklang mit den städtebaulichen Zielen sowie der Funktion des Gebiets als gesicherter und entwicklungsfähiger Gewerbebestandort. Mit der 2. Änderung des Bebauungsplans Alsterdorf 7 sollen daher Beherbergungsstätten jedweder Art ausgeschlossen werden. Dazu zählen neben Hotels und Pensionen auch Boardinghäuser und Serviced Apartments.

Durch den Ausschluss von Beherbergungsstätten wird für die bestehenden Gewerbestrukturen sichergestellt, dass den ansässigen Betrieben, insbesondere aus dem Handwerk oder ähnlichem, auch zukünftig Flächen vorbehalten bleiben. Gleichzeitig bedeutet dieses zuverlässige Planungs- und Nutzungssicherheit für bestehende sowie neue Betriebe und schützt deren Belange hinsichtlich Investitions- bzw. Entwicklungsmöglichkeiten. Durch das Planungsziel wird verhindert, dass klassische gewerbliche Nutzungen durch Beherbergungsstätte verdrängt werden. Letztere haben deutlich höhere Flächenumsätze und eine andere Leistungsfähigkeit, insbesondere im Hinblick auf das erzielbare Mietniveau. Damit werden mögliche Konfliktsituationen zwischen den Gewerbebetrieben und störempfindlichen Beherbergungsstätten vermieden.

Städtebaulich ist der Ausschluss von Beherbergungsstätten erforderlich, um die dauerhafte Funktionsfähigkeit des Gewerbegebiets zu gewährleisten. Beherbergungsnutzungen weisen ein erhöhtes Maß an Schutzansprüchen auf, insbesondere im Hinblick auf Lärm- und Geruchsimmissionen. Deren Zulassung kann dazu führen, dass für bestehende gewerbliche Nutzungen betriebliche Einschränkungen erforderlich werden oder dass künftige, genehmigungsfähige Nutzungen nicht mehr realisierbar sind. Dadurch würde die langfristige Entwicklungsperspektive des Standorts erheblich beeinträchtigt.

Hinzu kommt, dass Beherbergungsstätten, beispielsweise Hotels, nicht auf Standorte in Gewerbegebieten angewiesen sind. Der klassische Hotelstandort ist das Misch- oder Kerngebiet. Eine Ansiedlung im Gewerbegebiet stellt keine standortnotwendige Nutzung dar und widerspricht somit dem Grundsatz der Gebietserhaltung.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans Alsterdorf 7 befindet sich auf dem Grundstück Alsterdorfer Straße 206 (Flurstück 1463 der Gemarkung Alsterdorf) ein Beherbergungsbetrieb mit insgesamt sieben gewerblich betriebenen Beherbergungsräumen (gewerblich betriebenes Boardinghouse). Diese Nutzung stellt mit Blick auf das Gewerbeflächenkonzept Hamburg Nord aus dem Jahr 2018 und dem im Jahr 2025 beschlossenen Entwicklungskonzept „Gewerbestandort Alsterdorfer Straße“ eine Fehlentwicklung dar.

Trotz Ausschluss der bestehenden Nutzungsart durch die Änderung des Bebauungsplans unterliegt der vorhandene Beherbergungsbetrieb dem Bestandsschutz. Der laufende Betrieb ist durch das geänderte Planrecht daher nicht gefährdet, da die bestehende Nutzung weiterhin ausgeübt werden kann. Unter Abwägung mit den grundrechtlichen Gewährleistungen insbesondere aus Art. 14 Abs. 1 GG wird aber langfristig eine Wiederaufnahme bzw. der Wiederaufbau einer aufgegebenen Nutzung durch die Planänderung unterbunden.

Der bestehende Beherbergungsbetrieb an der Alsterdorfer Straße 206 befindet sich an einer relativ präsenten und öffentlich gut wahrnehmbaren Lage innerhalb des Änderungsgebietes. Da im gesamten Änderungsbereich Nutzungen ausgeschlossen werden sollen, die den städtebaulichen Zielen der gewerblichen Nutzungsintensivierung im Gebiet widersprechen könnten, muss auch der bestehende Betrieb vom Nutzungsausschluss umfasst werden. Unter Berücksichtigung des Gleichbehandlungsgrundsatzes würde eine Ausnahme die Kohärenz und Verbindlichkeit der gesamten Textplanänderung negativ beeinträchtigen.

Zugleich würde eine Ausnahme die bestehende Nutzung an diesem relativ präsenten Standort langfristig stärken und dauerhaft absichern, was den angestrebten städtebaulichen Zielen sowie der Funktion des Gebiets als gesicherter und entwicklungsfähiger Gewerbestandort zuwiderlaufen würde. Auch im Hinblick auf die Signalwirkung gegenüber weiteren Grundstückseigentümern ist eine einheitliche Regelung von zentraler Bedeutung. Die Gewährung einer Ausnahme könnte die

Durchsetzung der Ausschlussregelung erheblich erschweren und die planungsrechtliche Steuerungswirkung nachhaltig schwächen.

Vor diesem Hintergrund ist die Einbeziehung von bestehenden Beherbergungsbetrieben in den generellen Ausschluss von Beherbergungsstätten auch unter städtebaulichen Gesichtspunkten zwingend erforderlich und gerechtfertigt, um die Einheitlichkeit der Festsetzungen zu gewährleisten, die Zielsetzungen des Bebauungsplans zu stärken und die langfristige Funktionsfähigkeit sowie Entwicklungsperspektive des Gewerbegebiets sicherzustellen.

Innerhalb des Plangebiets existieren vereinzelt Wohngebäude, die bereits vor Aufstellung des ursprünglichen Bebauungsplans entstanden sind. Sie unterliegen dem Bestandsschutz, stellen jedoch keine planerische Zielnutzung dar. Ihr Vorhandensein rechtfertigt keine Ausweitung wohnähnlicher Nutzungen. Eine zusätzliche Etablierung von Beherbergungsstätten würde vielmehr zu einer weiteren funktionalen Entmischung führen und die gewerbliche Ausrichtung des Gebiets weiter schwächen. Die Planänderung dient daher ausdrücklich der Begrenzung dieser Entwicklung und der Wiederherstellung der planerischen Zielsetzung eines funktionsfähigen Gewerbegebiets.

Im Gebiet der Änderung wird daher grundsätzlich auf eine bestandssichernde Festsetzung im Sinne einer ausnahmsweisen Zulässigkeit der ausgeschlossenen Nutzungen nach § 1 Abs. 10 BauNVO verzichtet. Zumal die in diesem Fall bestehende Nutzung kein erhebliches städtebauliches Gewicht, z. B. als prägender und erhaltenswerter Beherbergungsbetrieb für das Gebiet darstellt. Weiterhin stellt die Nutzung als Beherbergungsbetrieb nicht die einzige Möglichkeit für eine adäquate wirtschaftliche Verwertung dar. Unter Berücksichtigung der ersten sowie der zweiten Änderung unterliegt das Grundstück dem Regelungsinhalt des § 8 BauNVO unter Ausschluss von Vergnügungsstätten gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO sowie selbstständigen Lagerhäusern und Lagerplätzen gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO. Weiterhin wurden folgende Unterarten der Gewerbebetriebe aller Art gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO ausgeschlossen: Einzelhandelsbetriebe, Bordelle und bordellartige Betriebe sowie künftig Beherbergungsbetriebe. Das Grundstück kann bis auf die erwähnten durch Verordnung ausgeschlossenen Nutzungen in der üblichen Art eines Gewerbegebietes weiterhin genutzt werden. Darunter zählen z. B. Betriebe des Handwerks oder produzierende Betriebe ebenso wie Dienstleistungseinrichtungen oder jegliche Büronutzungen. Somit bieten sich für das Grundstück trotz Wegfalls der Nutzung für Beherbergungsbetriebe nicht wenige wirtschaftlich sinnvolle Alternativen für künftige Nutzungsmöglichkeiten.

Die städtebauliche Zielsetzung der Änderung steht im Einklang mit dem Gewerbeflächenkonzept Hamburg-Nord aus dem Jahr 2018, welches eine aktive Sicherung von Gewerbeflächen sowie den Ausschluss nicht gebietsverträglicher Nutzungen empfiehlt und berücksichtigt zudem das 2025 beschlossene Entwicklungskonzept.

Der Ausschluss von Beherbergungsstätten ist daher aus städtebaulichen Gründen erforderlich, geeignet und angemessen, um die gewerbliche Prägung, Nutzbarkeit und Entwicklungsfähigkeit des Plangebiets nachhaltig zu sichern.

Lagerhäuser und Lagerplätze sind nur in Verbindung mit gewerblichen Betrieben zulässig

„5.2. Im Gewerbegebiet sind Lagerhäuser und Lagerplätze nur zulässig, wenn sie in einem räumlichen oder betrieblichen Zusammenhang mit produzierenden Gewerbebetrieben oder Handwerksbetrieben stehen.“

Selbstständige Lagerhäuser und Lagerplätze, die gemäß § 8 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässig sind, stellen in Gewerbegebieten zumeist flächenintensive Nutzungen dar. Darüber hinaus bieten sie häufig nur wenige Arbeitsplätze und nur einen begrenzten städtebaulichen Mehrwert. Gerade in innerstädtischen Gewerbebeständen wie dem Gewerbegebiet „Alsterdorfer Straße“ mit seinen begrenzten Flächenreserven widersprechen solche nicht betrieblich oder räumlich gebundenen Lagerverwendungen den Entwicklungszielen des Standorts.

Um eine effiziente Nutzung der vorhandenen Flächen sicherzustellen und den Standort für produktive und arbeitsplatzintensive Nutzungen zu erhalten, wird die Zulässigkeit von Lagerhäusern und Lagerplätzen im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplans eingeschränkt. Künftig sind derartige Nutzungen nur noch zulässig, wenn sie in einem räumlichen oder funktionalen Zusammenhang mit produzierenden Gewerbebetrieben oder mit Handwerksbetrieben stehen. Dadurch wird sichergestellt, dass Lagerflächen unmittelbar der unterstützenden Betriebslogistik dienen und keine spekulative, von der Produktion entkoppelte Flächeninanspruchnahme erfolgt. Die Festsetzung ermöglicht es, ergänzende und unterstützende Lagerhäuser und Lagerplätze für produzierende Gewerbebetriebe und Handwerksbetriebe im Gewerbegebiet anzusiedeln

Städtebaulich dient diese Festsetzung der funktionalen Sicherung und Weiterentwicklung des Gebiets als urbaner Gewerbebestandort mit diversifizierter gewerblicher Nutzung. Lagerflächen im betrieblichen oder räumlichen Zusammenhang, beispielsweise für Handwerksbetriebe oder die urbane Produktion, sind weiterhin möglich und ausdrücklich gewünscht, da sie zur Standortsicherung und Prozessoptimierung beitragen.

Mit dieser Regelung werden auch gestalterische und städtebauliche Ziele verfolgt. Flächen ohne integrierte Lagerfunktion führen häufig zu ungestalteten Brachflächen oder großmaßstäblichen Strukturen, die weder zur städtebaulichen Einfügung noch zur Nutzungsvielfalt beitragen. Durch die eingeschränkte Zulässigkeit wird unter anderem verhindert, dass sich „Selfstorage“-Einrichtungen ansiedeln, die häufig nicht zur Belebung des Gewerbegebiets beitragen. Außerdem ist es möglich, die städtebauliche Qualität und die Nutzungsintensität des Standorts zu erhöhen.

Die Festsetzung ist somit aus städtebaulichen, wirtschaftsstrukturellen und gestalterischen Gründen erforderlich, geeignet und angemessen, um die Funktionsfähigkeit des Gebiets als Gewerbebestandort langfristig zu sichern und zu stärken.

5.1 Abwägungsergebnis

Der Ausschluss bzw. die Einschränkung einzelner Nutzungen ist eine städtebaulich notwendige Regelung, die sowohl die Bedürfnisse der Bevölkerung als auch die Belange der Wirtschaft berücksichtigt und noch eine Vielzahl gewerblicher Nutzungen zulässt, die eine wirtschaftliche Ausnutzung der Grundstücke ermöglichen. Die Einschränkungen beziehen sich ausschließlich auf nicht gebietsverträgliche Nutzungen oder solche, die die Funktionsfähigkeit des Gewerbegebiets gefährden. Die Regelungen dienen somit unmittelbar dem Erhalt und der Weiterentwicklung des Standorts als gewerblich genutztes Areal, das einen hohen Versorgungswert für den Stadtteil bietet und Arbeitsplatzpotenzial schafft.

Die vorliegende Textänderung steht im Einklang mit den Zielsetzungen des im Jahr 2025 erstellten Entwicklungskonzepts „Gewerbstandort Alsterdorfer Straße“. Insbesondere die planungsrechtliche Steuerung zur Vermeidung standortfremder Nutzungen, wie beispielsweise Beherbergungsstätten, dient der Umsetzung der dort benannten Entwicklungsziele und unterstützt die Sicherung des Standorts als wichtigen Bestandteil der gewerblichen Infrastruktur des Bezirks. Durch die Anpassung des Planungsrechts werden zudem die Voraussetzungen für eine langfristige Sicherung des Gewerbstandorts im Sinne des bezirklichen Gewerbeflächenkonzepts aus dem Jahr 2018 geschaffen. Die Festsetzungen tragen somit sowohl zur räumlichen Ordnung des Gebiets als auch zur Sicherung wirtschaftsstruktureller Interessen bei.

6 Maßnahmen zur Verwirklichung der Planung, Bodenordnung

Die Planung sieht für das Änderungsgebiet ausschließlich Einschränkungen in der Art der baulichen Nutzung vor. Zur Verwirklichung der Planung sind keine baulichen oder bodenordnerischen Maßnahmen erforderlich.

7 Aufhebung bestehender Pläne, Hinweise auf Fachplanungen

Für den Geltungsbereich der Änderung bleiben im Übrigen die bisherigen planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans Alsterdorf 7 vom 7. Oktober 1968 (HmbGVBI S. 220) mit den Änderungen vom 22. Februar 2016 (HmbGVBI S.67) bestehen.

8 Flächen- und Kostenangaben

8.1 Flächenangaben

Das Gebiet der Änderung umfasst eine Größe von 1,82 ha.

8.2 Kostenangaben

Der Freien und Hansestadt Hamburg entstehen durch die Realisierung der Planung keine Kosten.